



Rendiconto semestrale
del Fondo immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 giugno 2011

Il presente Rendiconto si compone di numero 39 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 39.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.
F.to Vittorio Gaudio

FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2011

Il rendiconto semestrale del Fondo viene redatto in occasione della distribuzione semestrale del provento e in forma abbreviata, conformemente a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005. Si compone della Relazione degli Amministratori, di una situazione patrimoniale e di una situazione reddituale.

Nei prospetti allegati sono stati posti a confronto i dati del periodo in esame con quelli al 31 dicembre 2010, e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2010 e l'anno 2010.

Si precisa inoltre che, in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento di riferimento, il rendiconto annuale del Fondo, inteso quale documento riferito ad un periodo complessivo di dodici mesi, viene redatto con riferimento al 31 dicembre di ogni anno.

Il rendiconto è redatto in unità di euro.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

IL FONDO IN SINTESI

Il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate, istituito e gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha iniziato la propria operatività il 14 febbraio 2006.

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di Classe "A", ad accumulazione dei proventi ed in quote di Classe "B", a distribuzione dei proventi.

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni, salvo eventuali proroghe così come previsto dal Regolamento.

Il Fondo è a distribuzione semestrale dei proventi.

La Banca depositaria è State Street Bank S.p.A..

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2011 è pari ad euro 369.579.657 con un incremento dall'avvio dell'operatività, del 14,27% (2,98% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 67.742.164 Classe "A", euro 301.837.493 Classe "B".

L'utile conseguito nel semestre ammonta ad euro 6.977.987

L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 gennaio 2011, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 5.871.672,42. Inoltre, a seguito del richiamo degli impegni sottoscritti nel periodo di offerta 1 ottobre - 31 dicembre 2010, sono state emesse n. 499.275 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 2.878.320,38 e n. 3.228.858 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 15.269.269,48. Contemporaneamente si è provveduto al rimborso anticipato di n. 568.662 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 3.257.295,94 e di n. 1.908.764 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 9.026.544,96.

Dopo tali operazioni il patrimonio del Fondo ha raggiunto il valore di euro 66.463.133 di pertinenza delle quote di Classe "A" e di euro 296.138.537 di pertinenza delle quote di Classe "B". Per chiarezza d'informazione si precisa che gli importi delle nuove emissioni sono comprensive della quota parte della sottoscrizione effettuata dalla Società di Gestione per euro 129.990.

Nella tabella sottostante vengono riepilogati i valori della quota determinati a partire dalla data di avvio dell'operatività del Fondo.

| Descrizione | Quote Classe A | | | Quote Classe B | | |
|--------------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------------|-----------------|
| | Valore | Numero quote | Valore unitario | Valore | Numero quote | Valore unitario |
| Valore di sottoscrizione | 37.684.795 | 7.536.959 | 5,000 | 176.453.270 | 35.290.654 | 5,000 |
| N.A.V. al 30/06/06 | 38.751.407 | 7.536.959 | 5,142 | 181.447.518 | 35.290.654 | 5,142 |
| N.A.V. al 31/12/06 | 39.066.411 | 7.536.959 | 5,183 | 182.922.474 | 35.290.654 | 5,183 |
| N.A.V. al 30/06/07 | 47.580.166 | 9.030.144 | 5,269 | 207.337.919 | 40.733.286 ⁽¹⁾ | 5,090 |
| N.A.V. al 31/12/07 | 52.439.978 | 9.647.037 | 5,436 | 216.894.183 | 42.130.687 ⁽²⁾ | 5,148 |
| N.A.V. al 30/06/08 | 55.660.962 | 10.024.038 | 5,553 | 223.168.399 | 43.277.639 ⁽³⁾ | 5,157 |
| N.A.V. al 31/12/08 | 55.967.860 | 10.203.084 | 5,485 | 220.888.471 | 44.079.559 ⁽⁴⁾ | 5,011 |
| N.A.V. al 30/06/09 | 55.242.830 | 10.056.818 | 5,493 | 218.364.626 | 44.401.041 ⁽⁵⁾ | 4,918 |
| N.A.V. al 31/12/09 | 56.366.698 | 10.182.542 | 5,536 | 233.226.476 | 48.015.679 ⁽⁶⁾ | 4,857 |
| N.A.V. al 30/06/10 | 63.594.007 | 11.325.352 | 5,615 | 276.659.359 | 57.331.632 ⁽⁷⁾ | 4,826 |
| N.A.V. al 31/12/10 | 66.857.196 | 11.671.184 | 5,728 | 295.752.398 | 61.258.910 ⁽⁸⁾ | 4,828 |
| N.A.V. al 30/06/11 | 67.742.164 | 11.601.797 | 5,839 | 301.837.493 | 62.579.004 ⁽⁹⁾ | 4,823 |

- (1) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/2/07
(2) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 23/08/07
(3) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 14/02/08
(4) al netto delle distribuzioni di euro 0,084 del 21/08/2008
(5) al netto delle distribuzioni di euro 0,100 del 19/02/2009
(6) al netto delle distribuzioni di euro 0,100 del 20/08/2009
(7) al netto delle distribuzioni di euro 0,100 del 18/02/2010
(8) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/08/10
(9) al netto della distribuzione di euro 0,0986 del 24/02/11

LA DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

L'articolo 13 del Regolamento del Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B") con frequenza semestrale, dei proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I proventi realizzati, la cui distribuzione non sia stata deliberata in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da accumulare/distribuire negli esercizi successivi. I proventi distribuibili sono costituiti dagli utili netti generati semestralmente, con esclusione delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento, rispetto ai valori di acquisizione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo. La distribuzione/accumulazione dei proventi non comporterà in alcun caso un rimborso/una attribuzione automatico/a di un determinato numero di Quote, ma avverrà sempre come diminuzione/aumento del valore unitario delle stesse.

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 30 punto 7) del regolamento del Fondo, al fine di mantenere allineati i diritti patrimoniali dei sottoscrittori delle nuove quote con i diritti dei sottoscrittori delle precedenti emissioni, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato che le quote di Classe "B" emesse nel periodo di riferimento del presente rendiconto, abbiano godimento *pro rata temporis* a partire dalla data di effettivo versamento dei corrispettivi sottoscritti. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,0991 per n. 59.350.146 quote di classe "B", ed un provento *pro rata temporis* di euro 0,0667 pro quota per n. 3.228.858 quote di Classe "B" emesse nel semestre, che determina la distribuzione di un ammontare complessivo di euro 6.096.964. La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 8 agosto 2011 e con valuta 11 agosto 2011 tramite Monte Titoli S.p.A..

Nel prospetto seguente si riepilogano le modalità di determinazione dei proventi.

| Descrizione | Rendiconto al 30/06/2011 |
|--|-------------------------------------|
| Utile del periodo | 6.977.987,20 |
| Plusvalenze non realizzate su beni | -289.050,00 |
| Minusvalenze non realizzate su beni | 1.181.057,30 |
| Plusvalenze non realizzate su OICVM | -651.690,00 |
| Minusvalenze non realizzate su OICVM | 265.904,00 |
| Totale proventi del Fondo nel semestre | 7.484.208,50 |
| Proventi distribuibili da esercizi precedenti | 4.817,47 |
| Totale proventi distribuibili | 7.489.025,97 |
| Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" | 5.881.599,469 |
| Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" pro rata temporis | 215.364,829 |
| Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A" | 1.391.750,05 |
| Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi | 311,62 |

I CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili utilizzati dalla Società di Gestione nella predisposizione del Rendiconto del Fondo sono conformi ai criteri di valutazione fissati dalla Banca d'Italia, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. Tali principi sono di seguito descritti:

Strumenti finanziari non quotati

Le parti di OICR sono iscritte al prezzo di acquisto e valorizzate in base al valore di quota desunto dall'ultimo Rendiconto approvato e disponibile.

Le partecipazioni di controllo immobiliari e non immobiliari sono iscritte:

- al costo, nel caso in cui le stesse non detengano direttamente o indirettamente immobili, salvo rettifica
- per perdite di valore ritenute durevoli oppure in presenza di riduzioni del patrimonio netto;
- a patrimonio netto, nel caso in cui le stesse detengano direttamente o indirettamente immobili;

il patrimonio netto è rettificato sulla base della perizia effettuata dagli Esperti Indipendenti che procedono prioritariamente alla valutazione degli immobili detenuti, tenendo anche conto degli eventuali effetti fiscali. Attualmente tale tipologia non è presente nel patrimonio del Fondo.

Strumenti finanziari quotati

Gli strumenti finanziari quotati sono valorizzati in base all'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione nel giorno di riferimento del valore della quota.

Beni immobili e diritti reali immobiliari

I beni immobili e diritti reali immobiliari, detenuti direttamente dal Fondo, sono iscritti al loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima, effettuate da esperti indipendenti, come previsto dalla normativa della Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente sulla base dei criteri valutativi generalmente accettati per le valutazioni nel settore immobiliare e che prevedono l'analisi di molteplici fattori quali i flussi finanziari generati, il valore di mercato realizzato per immobili di caratteristiche comparabili ed altri fattori di contenuto specialistico tipicamente utilizzati nel settore. Il Consiglio di Amministrazione valuta tutti i cespiti secondo la valutazione espressa dagli Esperti Indipendenti e secondo il proprio prudente apprezzamento.

Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tali valutazioni sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

Altre attività

- Le operazioni di pronti contro termine, sono contabilizzate alla data della loro esecuzione, anche se non ancora regolate; gli utili/perdite derivanti da P/T vengono rateizzati in base alla durata del contratto.
- I ratei ed i risconti sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Altre passività

- Gli oneri di gestione di pertinenza del Fondo, le commissioni alla Banca depositaria e le provvigioni di spettanza della Società gerente per l'attività di gestione del Fondo, oltre alle imposte ed agli altri costi di diretta pertinenza del Fondo, vengono registrati secondo i principi della competenza temporale e dell'inerenza dell'attività del Fondo.

Regime fiscale

L'articolo 82, commi da 17 a 22, del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 come modificato dall'emendamento Governativo, ha innalzato dal 12,5% al 20% la ritenuta prevista dall'articolo 7 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, applicata ai redditi derivanti dalla partecipazione ai fondi di investimento immobiliare chiusi di cui all'art. 37 del TUF. In particolare, la maggiore aliquota del 20% si applica sull'intero ammontare dei proventi percepiti in costanza di partecipazione al fondo, mentre sui proventi derivanti dal riscatto, o dalla liquidazione delle quote, la maggiorazione di aliquota è limitata all'incremento di valore della quota all'atto del disinvestimento rispetto al valore risultante dall'ultimo rendiconto periodico redatto, ai sensi dell'art. 6 del TUF, prima dell'entrata in vigore del decreto, restando in ogni caso assoggettata alla ritenuta del 12,5% la differenza positiva tra il valore risultante dal citato ultimo rendiconto periodico e il costo di sottoscrizione o acquisto.

Il D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge il 7 luglio 2011, ha introdotto alcune modifiche al regime fiscale dei fondi immobiliari, che non hanno impatto sul Fondo Mediolanum Real Estate.

IL MERCATO

LA CONGIUNTURA MACROECONOMICA

Nel primo e secondo trimestre del 2011 l'economia mondiale ha rallentato, nonostante un'espansione ancora robusta nei paesi emergenti. Questa decelerazione riflette l'indebolimento in alcuni dei principali paesi avanzati: la contrazione dell'attività in Giappone e il rallentamento negli Stati Uniti hanno più che compensato il rafforzamento nell'area dell'euro e il ritorno alla crescita nel Regno Unito. Dal mese di aprile i dati di commercio internazionale hanno indicato un indebolimento della crescita degli scambi (+8.2% tendenziale, rispetto a +12.4% tendenziale del 2010), dopo l'accelerazione del primo trimestre.

Secondo gli indicatori congiunturali più recenti pubblicati dal Fondo Monetario Internazionale (FMI), il prodotto mondiale dell'anno in corso si attesterebbe al +4.3% (rispetto al 2010), ed è atteso in leggero aumento per il 2012 (+4.5% su base tendenziale). Sia per il 2011 che per il 2012 gli analisti del FMI si attendono una forte eterogeneità nel processo di ripresa: nei paesi avanzati la crescita del PIL si attesterà al +2.2% (scontano la percezione di elementi di rischio quali la persistente debolezza del mercato del lavoro ed immobiliare, nonché le tensioni sul debito sovrano nell'area dell'euro), contro il +6.6% degli emergenti (i cui timori riguardano principalmente i rischi di surriscaldamento dell'economia e il possibile innesco di spirali inflazionistiche). Per quanto riguarda le dinamiche dei prezzi mondiali, nel corso della primavera l'inflazione delle principali economie avanzate si è attestata, secondo le stime di FMI, al +2.2% tendenziale, contro un più sostenuto +6.9% dei paesi emergenti la cui dinamica dei prezzi è principalmente determinata dai rincari internazionali delle materie prime alimentari ed energetiche.

L'intonazione della politica monetaria nei paesi avanzati è rimasta estremamente espansiva. In giugno la Federal Reserve ha rivisto al ribasso le prospettive di crescita dell'economia statunitense sia per l'anno in corso sia per il prossimo. Gli analisti della Federal Reserve ritengono probabile che i tassi ufficiali verranno mantenuti su livelli eccezionalmente bassi per un periodo di tempo ancora esteso. Di contro, le banche centrali delle economie emergenti stanno proseguendo nell'azione di restrizione monetaria iniziata nei primi mesi del 2010 per contrastare le spinte inflazionistiche generate dagli alti

ritmi di crescita di alcuni paesi. Questi interventi sono principalmente volti a rendere le condizioni monetarie meno accomodanti attraverso rialzi dei tassi di interesse e aumenti dei coefficienti di riserva obbligatoria.

Più precisamente per l'area Euro, Banca d'Italia stima che quest'anno il PIL abbia registrato una variazione congiunturale di +0.8%. L'accelerazione ha beneficiato della modesta crescita della spesa delle famiglie, che prosegue dall'inizio del 2011 a ritmi modesti (+0.2% su base congiunturale) e dell'impulso delle esportazioni (+1.9%), solo parzialmente compensato dal rialzo delle importazioni (+1.4%).

Gli indicatori congiunturali prefigurano nel secondo trimestre un ritorno della crescita su ritmi più contenuti: in giugno segnali di maggiore incertezza sull'intensità della ripresa giungono dal peggioramento degli indici PMI dell'industria e dei servizi. Le previsioni di crescita del PIL dell'area Euro pubblicate in giugno da Consensus Economics si collocano al +2.0% e al +1.7%, rispettivamente, per il 2011 e il 2012. Più prudenti sono invece le proiezioni dell'Eurosistema, secondo cui l'espansione sarebbe compresa fra +1.5% e +2.3% per il 2011 e fra +0.6% e +2.8% per il 2012.

In un contesto di politica monetaria ancora accomodante, a luglio il Consiglio direttivo della Banca centrale europea (BCE) ha stabilito di portare il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali (ORP) all'1.50%, per contrastare i rischi al rialzo dell'inflazione e mantenere stabili le aspettative. Nel secondo trimestre del 2011 i mercati finanziari sono stati caratterizzati da un nuovo aumento della volatilità, innescato dall'accresciuta incertezza sulle prospettive della crescita americana e dalle rinnovate tensioni sul debito sovrano in alcuni paesi dell'area dell'euro. Ne è derivata una ricomposizione dei portafogli che ha contribuito a determinare la riduzione dei rendimenti dei titoli di Stato dei paesi non coinvolti nella crisi del debito pubblico (su tutti, l'11 luglio il differenziale tra il BTP benchmark italiani e il corrispondente titolo tedesco ha toccato un massimo dall'adozione dell'euro di 301 punti base), la correzione al ribasso dei mercati azionari e aumenti dei premi per il rischio sulle obbligazioni bancarie e societarie.

Da maggio, la percezione del rischio di fallimento delle maggiori banche internazionali europee e statunitensi è progressivamente aumentata. A metà luglio i premi sui credit default swap (CDS) si collocavano in media attorno a 160 punti base (35 in più rispetto agli inizi di aprile).

Per quanto riguarda l'Italia, secondo le stime di Istat, nel secondo trimestre del 2011 il PIL è cresciuto del +1.2% su base tendenziale e di +0.1% su base congiunturale. Al miglioramento dell'interscambio con l'estero, riconducibile all'accelerazione delle esportazioni (+1.4% congiunturale) e al rallentamento delle importazioni (+0.7 congiunturale), si è contrapposto il ristagno della domanda nazionale (crescita zero nel primo trimestre del 2011 rispetto al quarto trimestre del 2010) e una marginale ripresa della produzione industriale (+1.5% sul trimestre precedente). I consumi delle famiglie hanno segnato un progresso moderato (+0.3% congiunturale), frenati principalmente da prospettive di reddito ancora incerte e da livelli dell'occupazione nel complesso stazionarie.

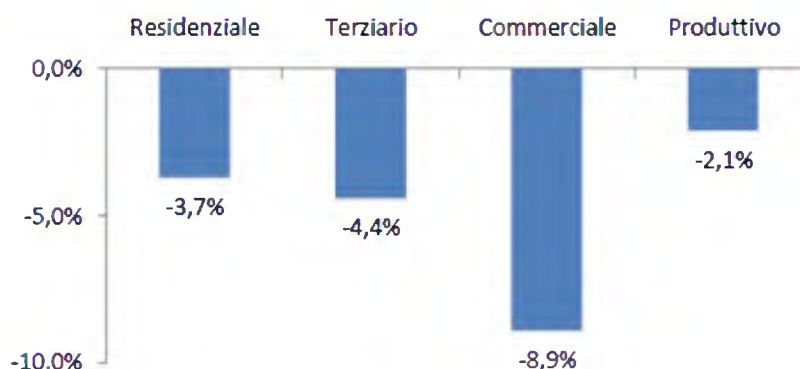
L'inflazione al consumo (misurata dalla variazione sui dodici mesi dell'indice dei prezzi per l'intera collettività nazionale - IPC) stimata da FMI è salita in giugno al +1.9% sui dodici mesi, spinta principalmente dai rincari dei beni alimentari trasformati e di alcune componenti dei servizi. Per il 2012 le previsioni sono in leggero rialzo, +2.1% su base tendenziale.

Dalle stime di Banca d'Italia e di Istat, le informazioni provenienti dagli indicatori congiunturali italiani segnalano un'accelerazione dell'attività economica a partire dal secondo trimestre di quest'anno. Fanno da contrappeso tuttavia le preoccupazioni per la ripresa dell'occupazione. Nel 2011 risulterebbe ancora modesta la creazione di nuovi posti di lavoro, che necessariamente travolge negativamente le prospettive per il reddito disponibile influenzato anche dal contenimento dei trasferimenti del settore pubblico e dall'accelerazione dei prezzi nell'anno in corso.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il settore immobiliare italiano non ha ancora beneficiato del lieve miglioramento della congiuntura macroeconomica del paese vissuto nei primi mesi del 2011: le compravendite di immobili, censite dall'Agenzia del Territorio, hanno segnato una flessione rilevante nel primo trimestre dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2010, come emerge dal grafico sottostante.

Variazione % annuale delle compravendite del primo trimestre del 2011
(rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)



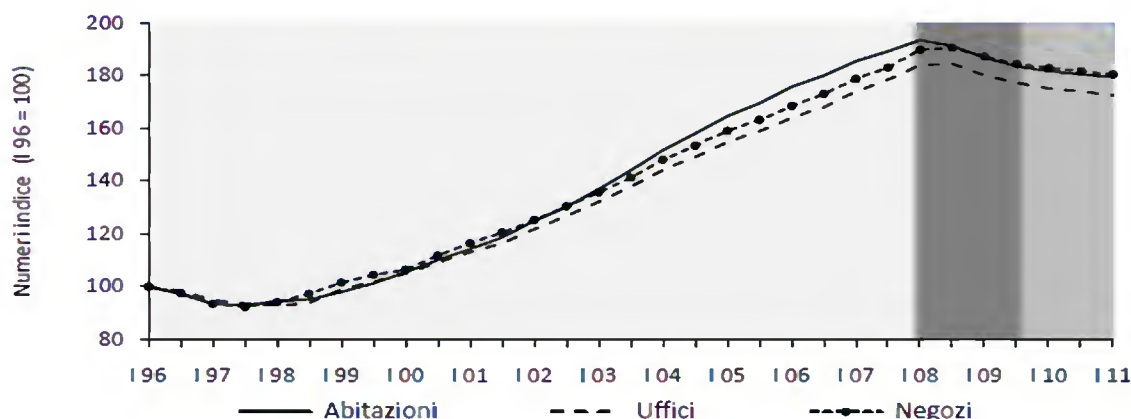
Fonte: Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Parziale giustificazione a ciò viene fornita dall'indagine sul credito bancario nell'area dell'euro (Bank Lending Survey): nel primo trimestre del 2011 i criteri di offerta sui prestiti alle imprese avrebbero registrato in media un lieve irrigidimento, concentrato nei paesi che più hanno risentito delle tensioni sul mercato dei titoli sovrani. Le condizioni sarebbero divenute moderatamente più restrittive anche sui mutui per l'acquisto di abitazioni, per i quali si rileva un indebolimento della domanda.

Come riportato da Nomisma, in Italia il totale degli investimenti in costruzioni (al netto dei costi per il trasferimento della proprietà) nel 2010 hanno toccato quota 136.062 milioni di euro (-4,5% rispetto al 2009 che a sua volta aveva registrato un -6,8% sul 2008). Al netto della dinamica inflattiva settoriale (stimata al 2%) questa flessione ammonta a -6,4% in termini reali. Dai dati disponibili risulta chiaro quindi che il mercato immobiliare italiano stia lentamente convergendo ai livelli stabili concretizzati prima della caduta verticale subita nel 2008 – 2009 (delle compravendite e dei prezzi). Secondo i giudizi espressi dalle imprese associate all'ANCE, gli investimenti in costruzioni nel 2011 dovrebbero registrare una nuova flessione intorno al 4%, di dimensione quindi più contenuta rispetto a quelle rilevate nel biennio precedente.

Di seguito il grafico con l'andamento dei prezzi degli ultimi 15 anni per i tre comparti considerati, nei 13 maggiori centri urbani italiani:

Evoluzione dei prezzi di abitazioni, uffici e negozi nei 13 mercati maggiori italiani



Fonte: Nomisma.

Si nota come per tutti i comparti prosegue la fase di flessione, tuttavia leggermente attenuata negli ultimi semestri.

Vediamo ora nel dettaglio i singoli segmenti.

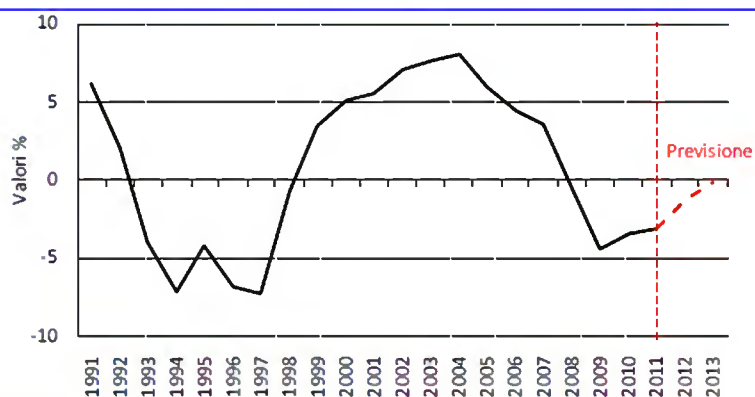
Residenziale

I saldi previsionali qualitativi sul numero di compravendite e sui prezzi delle abitazioni per i prossimi sei mesi registrano un'inversione di rotta rispetto al trend di crescita iniziato a partire dalla seconda metà del 2008.

La caduta della fiducia nei confronti del numero di transazioni è piuttosto netta, con un saldo previsionale che passa dal 36% al 6%. In calo anche il saldo previsionale sui prezzi, che ereditava un valore già negativo, a testimonianza che gli agenti immobiliari continuano a manifestare un forte pessimismo sulla ripresa dei valori di scambio.

Tuttavia, Nomisma prevede per il prossimo biennio una diminuzione della flessione dei prezzi, con un miglioramento progressivo per il settore residenziale, che dovrebbe tendere alla stabilità dei prezzi entro il prossimo biennio, come si evince dal grafico sottostante:

Serie storica delle variazioni medie annuali dei prezzi delle abitazioni a valori costanti per la media delle 13 grandi aree urbane (valori %)



Fonte: Nomisma.

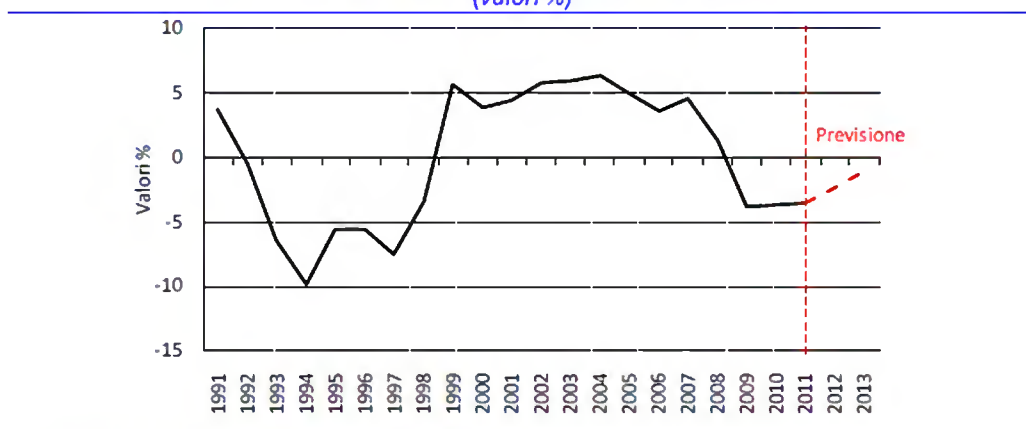
Uffici

Nonostante il mercato degli uffici risulti essere fortemente correlato all'andamento economico complessivo, il suo andamento attuale appare sostanzialmente bloccato. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio le transazioni di immobili direzionali sono diminuite ancora rispetto allo stesso periodo del 2010, perdendo un ulteriore 4%.

Anche nel segmento direzionale si registra un peggioramento delle valutazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi sei mesi: i saldi previsionali sono negativi e il calo maggiore si ha con riferimento al numero di scambi.

Tuttavia, la situazione dovrebbe migliorare nei prossimi mesi: pur permanendo l'andamento negativo, Nomisma prevede una riduzione della flessione del livello dei prezzi.

**Serie storica delle variazioni medie annuali dei prezzi degli uffici a valori costanti
per la media delle 13 grandi aree urbane
(valori %)**



Fonte: Nomisma.

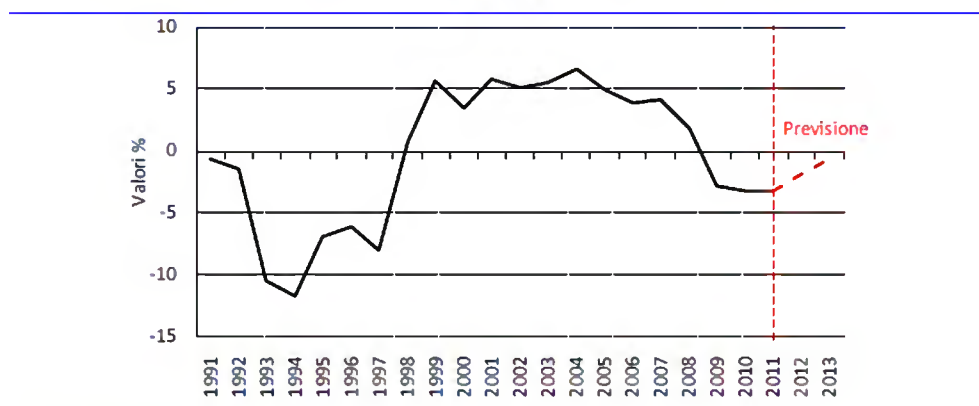
Commerciale

Anche in questo comparto le aspettative di flessione sono in qualche modo condivise dagli operatori: si conferma la tendenza iniziata nel 2008, che testimonia una sfiducia degli operatori sia sull'andamento dei prezzi sia sul numero di compravendite.

Dai dati resi disponibili dall'Agenzia del Territorio, riguardanti il numero di compravendite nel primo trimestre 2011, si nota come i volumi abbiano subito un'ulteriore riduzione di quasi il 9% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

Anche per il settore commerciale il ritmo di riduzione dei prezzi è previsto in rallentamento, al punto che su base annua la diminuzione dovrebbe raggiungere l'1%.

Serie storica delle variazioni medie annuali dei prezzi dei negozi a valori costanti per la media delle 13 grandi aree urbane (valori %)



Fonte: Nomisma.

LE POLITICHE DI INVESTIMENTO DEL FONDO E L'ATTIVITA' DI GESTIONE

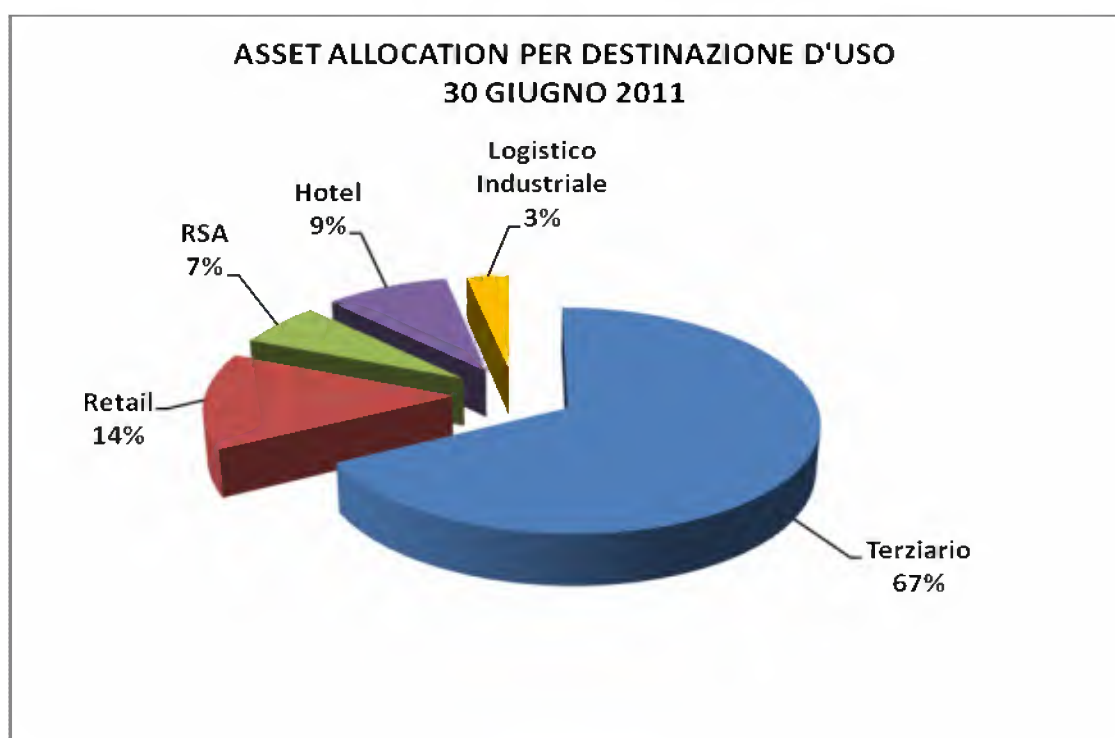
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

La politica di investimento del fondo prevede un portafoglio immobiliare composto principalmente da investimenti concentrati sul territorio nazionale; immobili a destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.

L'obiettivo del fondo è finalizzato alla realizzazione nel tempo di una crescita equilibrata e graduale del capitale investito e all'ottenimento di una redditività che permetta una regolare distribuzione dei proventi.

Le linee di gestione del Fondo effettivamente realizzate si sono ispirate costantemente a tali obiettivi, riflessi nelle delibere programmatiche assunte dal C.d.A.

Al 30 giugno 2011 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.





In data 16 marzo 2011 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

Il Fondo manterrà un peso significativo nel settore Uffici, in quanto il comparto è in grado di produrre una redditività corretta per il rischio stabile e volumi adeguati di cash flow, in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi; il settore uffici richiede inoltre minori complessità gestionali rispetto ad altri settori, consentendo quindi di contenere gli oneri a carico del Fondo, e permettendo una corretta diversificazione del portafoglio.

Per il settore Retail è prevista un'asset allocation del 0-30% in virtù dell'evoluzione che il settore della G.D.O. ha in Italia. In particolare viene data precedenza alle opportunità d'investimento in economie locali caratterizzate da un elevato PIL procapite e da una spesa per consumi media superiore alla media nazionale.

Con riferimento al settore Industriale/Logistico, l'obiettivo è di allocare circa il 0%-10% delle risorse disponibili con un focus particolare per le aree intorno ai principali assi infrastrutturali con potenzialità di sviluppo internazionale (Corridoi).

Per il settore Ricettivo Alberghiero, l'obiettivo è di allocare il 0-25% delle risorse disponibili in immobili ad uso alberghiero già realizzati di classe non inferiore a quattro stelle e locati a gestori appartenenti al circuito dell'hotellerie internazionale.

Il Fondo valuta la possibilità di investimenti in altre tipologie immobiliari, per esempio le R.S.A.. Tali immobili possono essere presi in considerazione qualora si verifichino le opportune condizioni di mercato a parità di profilo di rischio rispetto alle altre destinazioni già previste.

Considerando la particolare situazione del mercato italiano, ed escludendo la destinazione ad uffici (per la quale è da considerarsi una quota minima di investimento per almeno il 40%), le altre destinazioni potrebbero anche avere un range minimo più basso rispetto a quello evidenziato, anche arrivando al valore di 0%, qualora non si individuassero valide opportunità di investimento in determinati segmenti. Alla luce di quest'ultima considerazione e dell'andamento dei settori immobiliari di interesse per il Fondo precedentemente descritti, l'obiettivo di diversificazione settoriale è indicativamente il seguente:

| | |
|-------------------------------|---------|
| Settore Terziario | 40%-75% |
| Settore Commerciale | 0%-30% |
| Settore Logistico-Industriale | 0%-10% |
| Settore Alberghiero | 0%-25% |
| Altro | 0%-20% |

In termini di diversificazione geografica sono state individuate tre macro aree, una afferente al mercato primario di Milano e Roma e al loro hinterland, la seconda al mercato secondario delle altre principali aree urbane e la terza ai mercati emergenti dei principali capoluoghi del centro-sud d'Italia.

Questa segmentazione è dettata da una continua ricerca su tutto il territorio nazionale di prodotti disponibili che abbiano le caratteristiche di profilo rischio-rendimento conformi alle politiche del Fondo. Analizzando i dati di mercato dell'anno trascorso (in particolare il secondo semestre), si è evidenziata un'iniziale disponibilità di immobili di buona qualità, posizionati in location centrali e strategiche.

Rimane comunque opportuno valutare le realtà offerte dai mercati secondari (e non escluderle a priori) puntando sull'opportunità di massimizzare i rendimenti attuali, ovvero comprando anche immobili non ritenuti fondamentali per la vita del Fondo, ma che abbiano buone potenzialità di valorizzazione nel "medio periodo", facendo forza su di un valore di acquisto €/mq molto basso e, una volta ripresosi il mercato immobiliare, alienarli a prezzi competitivi.

L'obiettivo di Asset Allocation orientativa per area geografica è pertanto il seguente:

| | |
|--------------------|---------|
| Mercati Principali | 40%-75% |
| Mercati Secondari | 20%-50% |
| Mercati Emergenti | 0%-25% |

E' importante inoltre ricordare che, qualora se ne presentasse l'occasione, Mediolanum Real Estate potrà effettuare investimenti in mercati internazionali, con preferenza per altri Paesi dell'area Euro.

Considerata la particolarità dell'investimento immobiliare, il Piano di Asset Allocation non dovrà essere considerato in maniera rigida, in quanto la costituzione del portafoglio si manterrà flessibile in funzione delle opportunità presentate dal mercato, tenendo conto degli obiettivi di redditività del Fondo.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel periodo appena concluso, il Fondo ha valutato con molta attenzione, e nel rispetto delle linee guida dettate dal piano di Asset Allocation, tutte le opportunità offerte dal mercato immobiliare in particolar modo nel comparto direzionale ed in quello commerciale.

Si rimanda al relativo paragrafo per quanto riguarda l'esito di tale attività nel periodo successivo.

Al 30 giugno 2011 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 299.710.000 e ha generato nel semestre plusvalenze per euro 289.050 e minusvalenze per euro 1.181.057.

Nel corso del primo semestre 2011 al fine di investire la liquidità disponibile del fondo, sono state poste in essere operazioni in depositi bancari.

Nel periodo in esame l'attività di gestione degli immobili in portafoglio si è focalizzata sulla massimizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione e sulla valorizzazione degli immobili attraverso interventi di manutenzione straordinaria e di miglioria.

Nel corso del semestre sono stati rinegoziati alcuni contratti di locazione che hanno consolidato la redditività in particolar modo dell'immobile di Sesto San Giovanni.

L'attività di manutenzione straordinaria ha invece riguardato principalmente gli asset di Torino e Corsico.

I RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO MEDIOLANUM

I rapporti con le società del Gruppo hanno riguardato operazioni in depositi bancari con Banca Mediolanum: la media dei tassi applicati è pari allo 1,36% annuo.

Il Fondo ha in essere una linea di credito a revoca concessa da Banca Mediolanum fino ad un massimo di euro 55.000.000 alle condizioni applicate alla migliore clientela (Euribor a 3 mesi più spread 1,5%). Sempre con Banca Mediolanum, nell'esercizio sono state poste in essere operazioni di depositi bancari. L'importo del deposito in essere al 30 giugno ammonta ad euro 33.000.000.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data 1 luglio è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisizione della Galleria commerciale del Centro Commerciale "Eurosia" sito a Parma, Strada Traversetolo snc, e del ramo d'azienda proprietario delle licenze commerciali, per un controvalore totale di euro 28.447.012,52, a fronte del quale è stata versata una caparra confirmatoria di euro 1.500.000. Il perfezionamento dell'operazione è previsto entro la fine di luglio 2011.

L'ATTIVITA' DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE

Il collocamento delle quote è stato effettuato, oltre che dalla Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., da Banca Mediolanum S.p.A., autorizzata dalla Banca d'Italia con provvedimento del Governatore in data 5 giugno 1997 ad effettuare offerta fuori sede.

In data 1 aprile e fino al 30 giugno 2011 ha avuto luogo l'offerta relativa alla undicesima emissione di quote in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo.

Nel periodo sono pervenute domande di sottoscrizione da parte della clientela pari ad euro 2.103.642,04 per la Classe "A" ed euro 10.875.165,20 per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 774.967 quote di Classe "A" e n. 2.059.461 quote di Classe "B".

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ALLA DATA DEL RENDICONTO

| N. | Descrizione e ubicazione | Destinazione d'uso prevalente | Anno di costruzione | Superficie Lorda | Redditività dei beni locati | | | | Costo storico | Ipoteche | Ulteriori informazioni |
|--------|--|-------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|--|------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| | | | | | Canone Per m2/m3 | Tipo contratto | Scadenza contratto | Locatario | | | |
| 1 | Abruzzo Pescara Via Conte di Ruvo 74 | Uffici | 1960 | 22.381 mq | 51,71 | n. 13 contratti d'affitto + 2 indennità di occupazione | Dal 30/09/2011 al 14/09/2016 | Imprese commerciali | 26.075.000 | - | - |
| 2 | Emilia Romagna Modena Via Allegrì 179 | Supercmercato | 1998 | 2.056 mq | 113,63 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Impresa commerciale | 3.675.375 | - | - |
| 3 | Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma 30 | Supercmercato | 2000 | 2.421 mq | 96,50 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Imprese commerciali | 3.614.875 | - | - |
| 4 | Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa 20 | Residenza anziani | Anteriore al 1967 | 3.468 mq | 168,63 | n. 1 contratto d'affitto | 03/06/2012 | Operatore sanitario | 7.960.000 | - | - |
| 5 | Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo | Commerciale | 1981-82 | 4.260 mq | 138,22 | n. 15 contratti di affitto | Dal 31/7/2011 al 29/02/2016 | Imprese commerciali | 8.000.000 | - | - |
| 6 | Lombardia Provincia Milano Cernusco Sul Naviglio "Villa Fiorita" | Uffici | 1992 | 9.631 mq | 71,69 | n. 3 contratti di affitto | Dal 31/01/2012 al 30/11/2016 | Imprese commerciali | 12.350.000 | - | - |
| 7 | Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1 | Uffici | 1980 | 13.931 mq | 132,11 | n. 1 contratto di affitto | 31/12/2011 | Imprese commerciali | 23.000.000 | - | - |
| 8 | Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5 | Uffici | Anteriore al 1967 | 4.572 mq | 140,20 | n. 1 contratto d'affitto | 31/12/2014 | Imprese commerciali | 9.800.000 | - | - |
| 9 | Lombardia Provincia Milano Sesto San Giovanni Via Carducci 125 | Uffici | 1990 | 14.128 mq | 74,07 | n. 15 | Dal 31/10/2011 al 31/03/2016 | Imprese commerciali | 19.000.000 | - | - |
| 10 | Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42 | Supercmercato | 1999 | 1.544 mq | 122,49 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Imprese commerciali | 3.206.500 | - | - |
| 11 | Lombardia Milano Via Darwin 17 | Residenza anziani | 1996 | 4.636 mq | 172,94 | n. 1 contratto d'affitto | 30/06/2021 | Operatore sanitario | 12.250.000 | - | - |
| 12 | Lombardia Milano Via Minerbi 1 | Supercmercato | Fine anni '70 | 949 mq | 152,39 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Imprese commerciali | 2.178.000 | - | - |
| 13 | Lombardia Milano Piazza Missori 2 | Uffici | Anteriore al 1/9/1967 | 4.271 mq | 353,56 | n. 4 contratti di affitto | Dal 31/07/2011 al 31/08/2016 | Imprese assicurative/bancarie | 26.650.000 | - | - |
| 14 | Lombardia Milano Via Montecuccoli, 20 | Uffici | 1983 | 34.215 mq | 92,79 | n. 4 contratti di affitto | Dal 31/12/2011 al 31/03/2015 | Imprese commerciali | 45.500.000 | - | - |
| 15 | Lombardia Milano Via Tocqueville, 13 | Uffici | 1968-1972 | 15.661 mq | 149,95 | n. 6 contratti di affitto | Dal 30/06/2012 al 31/12/2017 | Imprese commerciali antenne telefonia | 35.000.000 | - | - |
| 16 | Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14 | Supercmercato | Anni '70 | 600 mq | 148,33 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Imprese commerciali | 1.512.500 | - | - |
| 17 | Lombardia Milano Via Varesina 92 | Supercmercato | Anni '70 | 562 mq | 98,97 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Imprese commerciali | 937.750 | - | - |
| 18 | Piemonte Torino Via Lagrange 35 | Commerciale e uffici | Anteriore al 1967 | 3.492 mq | 79,88 | n. 12 contratti d'affitto | Dal 30/09/2011 al 31/3/2016 | Imprese commerciali | 8.500.000 | - | - |
| 19 | Piemonte Torino Via Doria 7 | Commerciale e uffici | Anteriore al 1967 | 2.679 mq | 113,69 | n. 9 contratti d'affitto + 1 indennità di occupazione | Dal 30/09/2011 al 31/3/2016 | Imprese commerciali | 5.200.000 | - | - |
| 20 | Umbria Trevi (PG) Via Flaminia | Galleria commerciale | 1995 | 6.971 mq | 190,42 | n. 1 contratto di affitto | 07/07/2011 | Commerciale | 17.884.496 | - | - |
| 21 | Veneto Padova Via N. Tommaseo | Hotel | 2006 | 15.228 mq | 124,77 | n. 1 contratto d'affitto | 22/04/2019 | Operatore alberghiero | 29.600.000 | - | - |
| Totali | | | | | | | | | 301.894.496 | - | - |

La redditività del portafoglio immobiliare è dettagliata nella seguente tabella.

| Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni | Valore dei beni immobili | Importo dei canoni | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------|
| | | Locazione non finanziaria (a) | Locazione finanziaria (b) | Importo totale (c)= (a) + (b) | % |
| Fino a 1 anno | 88.316.571 | 5.728.991 | | 5.728.991 | 29,93 |
| Da oltre 1 a 3 anni | 12.000.160 | 625.673 | | 625.673 | 3,27 |
| Da oltre 3 a 5 anni | 111.043.509 | 7.081.726 | | 7.081.726 | 37,00 |
| Da oltre 5 a 7 anni | 35.249.761 | 2.057.130 | | 2.057.130 | 10,75 |
| Da oltre 7 a 9 anni | 41.300.000 | 2.845.597 | | 2.845.597 | 14,87 |
| Oltre 9 anni | 11.800.000 | 801.738 | | 801.738 | 4,19 |
| A) Totale beni immobili locati | 299.710.000 | 19.140.855 | | 19.140.855 | 100,00 |
| B) Totale beni immobili non locati | | | | | |

GLI IMMOBILI

IMMOBILE IN MILANO - VIA TOCQUEVILLE, 13

Localizzazione

Il complesso immobiliare è ubicato a Milano, nelle immediate vicinanze della stazione di Porta Garibaldi, in una zona interessata da importanti progetti di sviluppo urbanistico; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso misto, residenziale, direzionale e commerciale e dall'elevata accessibilità, sia per i mezzi privati che per quelli pubblici.

Descrizione

L'immobile risale ai primi anni '70, ha una pianta rettangolare ed è costituito da dieci piani fuori terra ed uno interrato, oltre all'autorimessa/deposito composta da tre piani interrati.

Attualmente l'immobile è diviso in due porzioni, una a destinazione d'uso uffici, che occupa parte del piano terra e tutti i sovrastanti piani; l'altra a destinazione commerciale, che occupa la restante parte del piano terra e parte del primo piano interrato. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio risulta buono.

Consistenza

Superficie Lorda: 15.661 mq.

Superficie Commerciale: 10.660 mq.

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Data di acquisto

20 febbraio 2006

Venditore

TIKAL R.E. FUND (Fondo immobiliare chiuso gestito da SAI INVESTIMENTI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 35.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 38.100.000

Canone complessivo

Euro 2.348.572 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e al 100% a seconda dei contratti)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,71% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,16% rispetto al valore al 30/6/2011



CENTRO COMMERCIALE IN BASIGLIO – PIAZZA MARCO POLO

Localizzazione

L'edificio è inserito all'interno del complesso Residenziale-Polifunzionale denominato "Milano 3" ubicato nel comune di Basiglio. Il quartiere è dotato di strutture di supporto alla residenza tali da rendere il contesto indipendente ed autonomo. A poca distanza dalla zona confluiscono importanti arterie stradali che collegano il complesso con la rete autostradale e con la città di Milano.

Descrizione

La proprietà è costituita da un unico edificio a pianta rettangolare dove è situata l'area di vendita di un supermercato a insegna Unes e di 13 diversi esercizi commerciali. Le caratteristiche architettoniche sono di buon livello, in linea con gli standard costruttivi per tipologie di fabbricati commerciali simili. Il centro affaccia su un ampio parcheggio scoperto.

Consistenza

Superficie Lorda: 4.260 mq

Superficie Commerciale: 3.316 mq

Tipologia

Centro Commerciale di vicinato

Data di acquisto

29 dicembre 2006

Venditore

UniCredito Immobiliare Uno (Fondo immobiliare chiuso gestito da Pioneer Investments Management SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 8.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

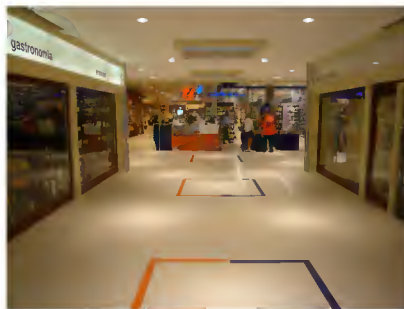
Euro 8.550.000

Canone complessivo

Euro 588.811 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,36% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,89% rispetto al valore al 30/06/2011



IMMOBILE IN MILANO – VIA DARWIN, 17

Localizzazione

L'immobile si trova nella zona sud di Milano, nelle immediate vicinanze del Naviglio Pavese non distante dalla stazione Romolo della MM2. Il contesto urbano è prevalentemente residenziale. Da sottolineare è la presenza di attività accademiche ospedaliere e per il tempo libero, che rendono la zona eterogenea dal punto di vista funzionale. L'area è interessata da importanti progetti di riqualificazione urbanistica (Sieroterapico e Argelati/Magolfa)

Descrizione

L'immobile, di pianta rettangolare, risulta costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta le caratteristiche standard delle strutture ospedaliere: hall di ingresso, reception, uffici, servizi e camere divise su tre piani. Il livello di finiture risulta buono così come lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio.

Consistenza

Superficie Lorda: 4.636 mq

Tipologia

Residenza per anziani (RSA)

Data di acquisto

16 febbraio 2007

Venditore

UniCredito Immobiliare Uno (Fondo immobiliare chiuso gestito da Pioneer Investments Management SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 12.250.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 11.800.000

Canone complessivo

Euro 801.738 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,54% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,79% rispetto al valore al 30/6/2011



COMPLESSO IMMOBILIARE IN TORINO – VIA LAGRANGE, 35 E VIA DORIA, 7

Localizzazione

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona centrale della città di Torino tra Piazza Carlo Felice, dove è situata la Stazione Ferroviaria di Porta Nuova, e Piazza San Carlo, in un contesto urbano di ottimo livello; l'accessibilità alla zona risulta buona soprattutto con i mezzi pubblici. La recente pedonalizzazione della via Lagrange e della parallela Via Carlo Alberto, accentua il pregio commerciale dell'area.

Descrizione

Il complesso è costituito da due immobili a pianta rettangolare, uno di sei piani fuori terra (Via Lagrange), l'altro di cinque piani fuori terra (Via Doria), con destinazione terziaria e commerciale a piano terreno e ad uso uffici ai piani superiori. Gli immobili condividono un'area cortilizia nella quale sono presenti complessivamente 8 box e 26 posti auto. Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili complessivamente sono buone.

Consistenza

Superficie Lorda: Via Lagrange 3.492 mq; Via Doria 2.679 mq

Superficie Commerciale: Via Lagrange 2.954 mq; Via Doria 2.213 mq

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Data di acquisto

16 febbraio 2007

Venditore

TIKAL R.E. FUND (Fondo immobiliare chiuso gestito da SAI INVESTIMENTI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 13.700.000 totale oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione così suddivisi:

- Euro 8.500.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione per l'immobile di via Lagrange
- Euro 5.200.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione per l'immobile di via Doria

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 14.640.000 totali

- Euro 9.030.000 per l'immobile di via Lagrange
- Euro 5.610.000 per l'immobile di via Doria

Canone complessivo

Euro 583.509 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e 100%)

- Euro 277.223 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 306.286 annuo per l'immobile di via Doria

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 4,26% rispetto al prezzo di acquisto e 3,99% rispetto al valore al 30/6/2011. Al momento l'immobile risulta sfitto per il 31%.



Torino - Via Lagrange



Torino -Via Lagrange



Torino - Via Doria

IMMOBILE IN PADOVA - VIA TOMMASEO 61 - HOTEL MANTEGNA

Localizzazione

Il complesso alberghiero è ubicato in prossimità della Fiera Campionaria di Padova nella zona est della città. L'immobile è circondato da un tessuto urbano in forte trasformazione (Tribunale, Caserma dei Carabinieri, Università, Uffici Direzionali).

Descrizione

L'immobile a destinazione alberghiera denominato Hotel Mantegna, classificato 4 stelle, è realizzato su n. 13 piani e comprende 190 camere, oltre ad un piano interrato a destinazione locali di servizio ed autorimessa di pertinenza esclusiva dell'albergo.

Tipologia

Alberghiera

Consistenza

Superficie Lorda: 15.228 mq

Data di acquisto

7 maggio 2007

Venditore

L.I.S.I. - Lavori Investimenti Sviluppi Immobiliari S.r.l.

Prezzo di acquisto

Euro 29.600.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 26.800.000

Canone complessivo

Euro 1.980.000 a regime aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%

Rendimento lordo

Il rendimento lordo a regime dell'investimento è pari al 6,69% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,39% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN MILANO – VIA MINERBI, 1

Localizzazione

L'immobile, situato nel quadrante sud del territorio urbano, è ubicato in una zona periferica edificata intorno agli anni '70 a carattere prettamente residenziale e delimitata da due arterie principali di traffico che confluiscono nella circonvallazione esterna.

Descrizione

L'edificio è costituito da un fabbricato indipendente che comprende un piano fuori terra ed un piano interrato, oltre ad un parcheggio riservato ai clienti. Il piano terra è utilizzato per l'esposizione e vendita della merce e come magazzino, mentre al locale interrato sono presenti i locali tecnici. Il contesto in cui si colloca l'edificio è prettamente residenziale.

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 949 mq

Superficie Commerciale: 835 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 2.178.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 2.090.000

Canone complessivo

Euro 144.621 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,64% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,92% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN MILANO – VIA VARESINA, 92

Localizzazione

L'immobile è ubicato in un'area a tessuto misto, caratterizzata da diverse tipologie edilizie costituitosi a partire dall'inizio del secolo scorso e con destinazione prevalente residenziale; la zona è servita principalmente dalla Via Varesina che permette il collegamento sia con il centro cittadino sia con il sistema autostradale.

Descrizione

L'edificio è costituito da un fabbricato indipendente all'interno di un complesso residenziale più ampio e si sviluppa per un piano fuori terra ed uno interrato, rispettivamente utilizzati per l'esposizione e la vendita della merce e come magazzino e servizi.

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 562 mq

Superficie Commerciale: 532 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 937.750 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 900.000

Canone complessivo

Euro 55.623 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,93% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,18% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN MILANO – VIA VAL DI SOLE, 12

Localizzazione

L'immobile è ubicato in una zona periferica, con destinazione prevalente residenziale; è discretamente collegato con il centro e risulta inserito in un contesto nel quale si rilevano altri esercizi commerciali quali, bar, negozi e sportelli bancari.

Descrizione

L'unità immobiliare è costituita da una porzione, sita al piano terreno, a destinazione commerciale, di un edificio residenziale realizzato negli anni '70. Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è più che discreto.

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda 600 mq

Superficie Commerciale: 532 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 1.512.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 1.450.000

Canone complessivo

Euro 88.997 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,88% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,14% rispetto al valore al 30/6/2010



IMMOBILE IN TREZZO SULL'ADDA (MI) – VIA MAZZINI, 42

Localizzazione

L'immobile è ubicato nel comune di Trezzo sull'Adda, in zona periferica nelle immediate vicinanze dell'uscita A4 a circa 1km dal centro, in zona prevalentemente residenziale.

Descrizione

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di superficie commerciale, inserita in un edificio di tre piani fuori terra più uno interrato a destinazione terziaria e commerciale. Il piano terra occupa l'intera ala nord est destinata a supermercato ed aree accessorie, mentre al piano interrato, prevalentemente destinato ad autorimessa a servizio dell'intero edificio, vi sono collocati i vani tecnici. L'area esterna di completamento del compendio è attrezzata a parcheggio e destinata alla viabilità interna.

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 1.544 mq

Superficie Commerciale: 1.447 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 3.206.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 3.060.000

Canone complessivo

Euro 189.119 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,90% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,18% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN NEMBRO (BG) – VIA ROMA, 30

Localizzazione

L'immobile è localizzato in provincia di Bergamo nella zona pedemontana a nord est della città, lungo la strada statale che collega il paese di Nembro alla città di Bergamo.

Descrizione

La porzione immobiliare di proprietà, con destinazione commerciale, è inserita al piano terra e piano interrato di un edificio a destinazione mista di tre piani fuori terra oltre l'interrato, ove il residenziale occupa i rimanenti piani in elevato. Un'area esterna ospita circa 50 posti auto, per complessivi 702 mq di superficie, ad uso esclusivo dell'unità commerciale. L'immobile nel complesso è di buona qualità edilizia.

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 2.421 mq

Superficie Commerciale: 2.042 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 3.614.875 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 3.470.000

Canone complessivo

Euro 233.618 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,46% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,73% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN MODENA – VIA ALLEGRI, 179

Localizzazione

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica della città, a sud ovest del centro cittadino, in prossimità della tangenziale sud. Il contesto urbano entro il quale si colloca è rappresentato da un'area quasi esclusivamente a destinazione residenziale e servizi di quartiere.

Descrizione

L'unità immobiliare, a destinazione commerciale, è formato da un corpo indipendente di pianta rettangolare. Il fabbricato è inserito in un ambito condominiale realizzato nel 1998, articolato su un piano terra destinato all'esposizione, vendita ed aree accessorie ed un piano interrato, destinato a riserve e locali tecnici. L'area esterna del compendio è attrezzata a viabilità interna e parcheggio condominiale soggetto a pubblico passaggio.

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 2.056 mq

Superficie Commerciale: 1.677 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 3.675.375 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 3.530.000

Canone complessivo

Euro 233.618 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,36% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,62% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN MILANO – VIA CASCIA, 5

Localizzazione

L'immobile è ubicato a Milano, nella periferia Nord Est, in prossimità dell'imbocco delle Tangenziali. L'edificio è raggiungibile principalmente da Via Adriano e da Viale Palmanova, ed è in prossimità della fermata "Crescenzago" della linea metropolitana 2.

Il contesto urbano è discreto, gli immobili intorno sono caratterizzati da una prevalenza di residenziale.

Descrizione

L'immobile, di pianta rettangolare, è costituito da due piani fuori terra ad uso ufficio/centro elaborazione dati ed un piano interrato ad uso centro elaborazione dati, magazzini e locali tecnologici. Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è discreto.

Consistenza

Superficie Lorda: 4.572 mq

Tipologia

Centro Elaborazione Dati

Data di acquisto

5 ottobre 2007

Venditore

IVG Italia Srl

Prezzo di acquisto

Euro 9.800.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 9.430.000

Canone complessivo

Euro 631.923 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,45% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,70% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN CERNUSCO – VIA GOBETTI, 2/C

Localizzazione

L'immobile è ubicato in Cernusco sul Naviglio, comune nell'hinterland milanese. L'edificio è facilmente raggiungibile per mezzo della SS 11 Padana Superiore (che collega Milano a Bergamo), con la Tangenziale Est di Cernusco; è inoltre posto a poche centinaia di metri dalla fermata "Villa Fiorita" della linea metropolitana 2.

Il contesto urbano è abbastanza buono; gli immobili intorno sono caratterizzati da una prevalenza di uffici direzionali (cittadella dell'IT) e commerciali/artigianali.

Descrizione

L'immobile, di pianta rettangolare, risulta costituito da cinque piani fuori terra ad uso uffici ed un piano interrato ad uso autorimessa, magazzini e locali tecnologici, oltre ad un'area esterna destinata a parcheggio. Il livello di finiture dell'edificio risulta buono così come lo stato di conservazione e manutenzione.

Consistenza

Superficie Lorda: 9.631 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

5 ottobre 2007

Venditore

IVG Italia Srl

Prezzo di acquisto

Euro 12.350.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 11.620.000

Canone complessivo

Euro 690.425 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,59% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,94% rispetto al valore al 30/6/2011. Al momento l'immobile risulta sfitto per il 22%



IMMOBILE IN SESTO SAN GIOVANNI – VIA CARDUCCI, 125

Localizzazione

L'immobile è ubicato in Sesto San Giovanni, nella periferia nord di Milano. L'edificio è facilmente raggiungibile per mezzo delle vie urbane Fulvio Testi, Sarca e Monza, tre principali arterie ad alto scorrimento che collegano il centro di Milano con i Comuni a nord. A poche centinaia di metri sono presenti i collegamenti con la Tangenziale Nord di Milano e l'autostrada A4. La zona è ben servita anche dai mezzi pubblici, le fermate della linea metropolitana 1 "Sesto Rondò" e "Sesto Marelli" sono poste a poche centinaia di metri dall'edificio.

Il contesto urbano è buono, prevalentemente di "origine" industriale che si sta rapidamente riconvertendo in commerciale. Ne sono degli esempi i recenti centri commerciali e multiplex sorti nelle vicinanze dell'immobile.

Descrizione

L'immobile presenta tre scale d'accesso ed è costituito da sei piani fuori terra ad uso uffici, un piano interrato ad uso autorimessa, magazzini e locali tecnologici, oltre ad un piano copertura che ospita locali tecnologici. E' inoltre presente un'area esterna, antistante l'edificio, destinata a zona verde ad uso pubblico. Nel complesso il livello qualitativo dell'immobile risulta buono.

Consistenza

Superficie Lorda: 14.128 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

5 ottobre 2007

Venditore

Stodiek Italia Srl

Prezzo di acquisto

Euro 19.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

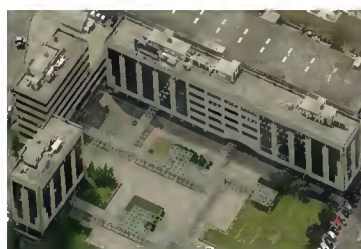
Euro 17.530.000

Canone complessivo

Euro 1.046.496 a regime (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,51% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,97% rispetto al valore al 30/6/2011. Al momento l'immobile risulta sfitto per il 14%.



IMMOBILE IN PESCARA - VIA CONTE DI RUVO, VIA ATTILIO MONTI, VIA DEI BASTIONI, E VIA CINCINNATO

Localizzazione

L'immobile è localizzato nel centro storico della città di Pescara. L'edificio è facilmente raggiungibile per mezzo dell'Asse Attrezzato; si tratta di una strada a scorrimento veloce che collega Pescara con le autostrade A14 e A25.

Il contesto urbano è ottimo; gli immobili intorno sono di notevole pregio dal punto di vista architettonico e costituiscono il nucleo edificato storico e antico della città. Nel quartiere sono ubicati importanti edifici terziari, pubblici e privati.

Descrizione

L'edificio, delimitato da quattro fronti stradali (Via Conte di Ruvo - Via Monti - Via dei Bastioni - Via Cincinnato) è stato realizzato intorno alla metà degli anni '60. E' costituito da un fabbricato cielo terra di 8 piani fuori terra di cui il piano terreno destinato ad uso commerciale. All'interno è presente un'area cortilizia che ospita 50 posti auto. Le caratteristiche architettoniche sono di buon livello.

Consistenza

Superficie Lorda: 22.381 mq

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Data di acquisto

22 ottobre 2007

Venditore

Immobiliare Serena S.r.l.

Prezzo di acquisto

Euro 26.075.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 22.110.000

Canone complessivo

Euro 1.147.053 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 4,40% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,19% rispetto al valore al 30/6/2011. Al momento l'immobile risulta sfitto per il 48%.



IMMOBILE IN CANZO – VIA BRUSA, 20

Localizzazione

L'immobile è ubicato in prossimità del centro storico di Canzo (CO) in un'area costituita prevalentemente da fabbricati residenziali di tipo turistico.

La struttura dista circa 70 km da Milano e l'accessibilità dal capoluogo lombardo è garantita dalla S.S. 36 Milano-Lecco. E' inoltre possibile accedere alla residenza grazie al trasporto pubblico garantito dalle ferrovie Nord-Milano; la stazione ferroviaria Canzo-Asso dista circa 100m dalla struttura.

Descrizione

L'immobile è costituito da due fabbricati adiacenti, ciascuno di quattro piani fuori terra, tra loro connessi da un corpo di collegamento; sono inoltre presenti un piano sottotetto ed un piano interrato destinato ad uso servizi, magazzini e locali tecnologici. L'immobile nel complesso è di buona qualità edilizia.

Consistenza

Superficie Lorda: 3.468 mq

Tipologia

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

Data di acquisto

20 dicembre 2007

Venditore

Investietico (Fondo immobiliare chiuso gestito da Aedes BPM Real Estate SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 7.960.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 7.620.000

Canone complessivo

Euro 584.823 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,35% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,67% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN MILANO – P.ZA MISSORI, 2

Localizzazione

L'immobile è situato nel cuore del centro storico di Milano. L'accessibilità è buona con mezzi privati ed ottima con i mezzi pubblici. Oltre a numerose linee di superficie, nei pressi dell'edificio sono localizzate le fermate di 2 linee della metropolitana.

Descrizione

Porzione immobiliare facente parte di un intero immobile ad uso direzionale, commerciale e residenziale di 10 piani fuori terra oltre a due piani interrati. La porzione di proprietà comprende: una parte del 1° piano, interi 2° - 3° - 4° - 5° e 6° piano oltre a delle porzioni ai piani 1° e 2° interrato.

Consistenza

Superficie Lorda: 4.271 mq

Superficie Commerciale: 4.221 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

20 marzo 2009

Venditore

U.G.F. Assicurazioni SpA

Prezzo di acquisto

Euro 26.650.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 26.860.000

Canone complessivo

Euro 1.498.106 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,62% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,58% rispetto al valore al 30/6/2011. Al momento l'immobile risulta sfitto per il 14%.



IMMOBILE IN CORSICO (MI) – VIA CABOTO, 1/A

Localizzazione

L'immobile è localizzato alle porte della città di Milano, nel comune di Corsico, in un contesto urbano di buon livello a destinazione principalmente terziaria e residenziale. L'accessibilità alla zona risulta buona sia con mezzi pubblici che privati.

Descrizione

L'edificio è costituito da tre fabbricati cielo-terra rispettivamente di 3, 5 e 6 piani fuori terra, tutti a destinazione terziaria. All'interno della recinzione che delimita la proprietà è presente un cortile che ospita complessivamente n. 236 posti auto scoperti. Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili complessivamente sono buone.

Consistenza

Superficie Lorda: 13.931 mq

Superficie Commerciale: 11.666 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

8 aprile 2009

Venditore

Fondo BNL Crescita (Fondo immobiliare chiuso gestito da BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 23.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 24.420.000

Canone complessivo

Euro 1.840.410 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 8,00% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,53% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN TREVİ (PG) – S.S. FLAMINIA, km 147

Localizzazione

L'immobile è ubicato nella porzione Nord del territorio comunale di Trevi (PG), in prossimità del confine con il Comune di Foligno. Più precisamente si trova collocato in località Torre Matigge, lungo la Strada Statale n°3 "Flaminia" al Km 147, arteria di primaria importanza per il collegamento viario con le città di Perugia e Terni. Trevi dista circa 60 chilometri da Perugia e poco più di 50 chilometri da Terni. L'edificio, è inserito in un contesto a prevalente destinazione commerciale ed artigianale. In prossimità del centro commerciale sono presenti altri edifici che accolgono attività di vendita di media e grande distribuzione, tali da rendere molto più incisivo l'impatto di questa realtà commerciale sul territorio circostante.

Descrizione

La Proprietà è costituita da una piastra commerciale articolata al piano terra di un centro commerciale che comprende anche un supermercato alimentare. Il fabbricato è circondato da un vasto piazzale ad uso parcheggio per complessivi 802 posti auto scoperti, integrati da altri 265 posti auto scoperti ricavati su una porzione del piano copertura.

Consistenza

Superficie Lorda: 6.971 mq

Superficie Commerciale: 6.666 mq

Tipologia

Commerciale

Data di acquisto

12 giugno 2009

Venditore

Fondo BNL Crescita (Fondo immobiliare chiuso gestito da BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 17.884.496 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

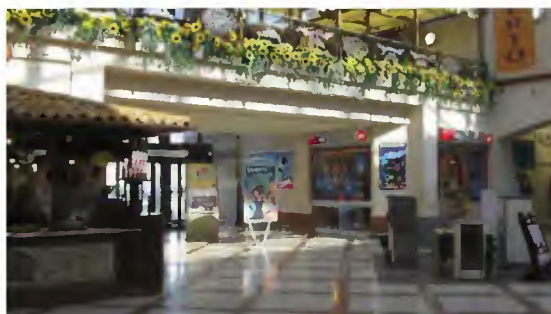
Euro 19.500.000

Canone complessivo

Euro 1.691.480 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%), riferito alle sublocazioni

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento, riferito alle sublocazioni, è pari al 9,46% rispetto al prezzo di acquisto e al 8,67% rispetto al valore al 30/6/2011



IMMOBILE IN MILANO – VIA MONTECUCCOLI, 20 e VIA NIZZOLI, 1/3

Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona semi centrale nel quadrante sud ovest della città in un'area prevalentemente a destinazione residenziale con una discreta presenza di edifici terziari.

L'intorno urbano, offre una buona disponibilità di infrastrutture di servizio quali sportelli bancari, ufficio postale, alberghi, bar e ristoranti.

L'accessibilità alla proprietà è buona; l'asset risulta facilmente raggiungibile sia in automobile in quanto i vicini assi stradali di via Lorenteggio (distante circa 1 km) e della circonvallazione esterna (distante circa 2 km) permettono di collegarsi agevolmente al sistema di viabilità delle tangenziali, che attraverso i mezzi pubblici; le fermate della metropolitana MM1 Primaticcio e Bande Nere, distano rispettivamente circa 100 e 500 metri.

Descrizione

La proprietà è stata edificata nella seconda metà degli anni '90 ed è costituita da tre corpi di fabbrica costruiti intorno ad un giardino.

Il corpo centrale, basso e a forma rettangolare, è composto da un unico piano fuori terra ed ospita principalmente, la reception ed altre strutture di servizio quali mensa, palestra, banca.

Sulla copertura sono stati ricavati circa 83 posti auto scoperti.

I due corpi laterali a forma di "L" sono composti da tre piani fuori terra a destinazione uffici ognuno diviso verticalmente in tre unità con accessi indipendenti.

Completano la proprietà due piani interrati destinati principalmente a parcheggio coperto (per un totale di 208 posti auto) e locali ad uso archivi.

Consistenza

Superficie Lorda: 34.215 mq

Superficie Commerciale: 26.487 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

26 luglio 2010

Venditore

Montecuccoli Properties Srl

Prezzo di acquisto

Euro 45.500.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2011

Euro 46.230.000

Canone complessivo

Euro 3.174.897 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,98% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,87% rispetto al valore al 30/6/2011



RENDICONTO ANNUALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2011

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' | Situazione al 30/06/2011 | | Situazione al 31/12/2010 | |
|---|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell' attivo | Valore complessivo | In percentuale dell' attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | 30.133.389 | 8,113% | 30.459.103 | 8,336% |
| A1. Partecipazioni di controllo | 15.504 | 0,004% | 15.504 | 0,004% |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di O.I.C.R. | 30.117.885 | 8,109% | 30.443.599 | 8,332% |
| Strumenti finanziari quotati | 4.189.000 | 1,128% | 4.189.300 | 1,147% |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | | | | |
| A8. Parti di O.I.C.R. | 4.189.000 | 1,128% | 4.189.300 | 1,147% |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia | | | | |
| A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | | | |
| A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | | | |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | 299.710.000 | 80,693% | 300.490.000 | 82,240% |
| B1. Immobili dati in locazione | 299.710.000 | 80,693% | 300.490.000 | 82,240% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | | | | |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| C. CREDITI | | | | |
| C1. Crediti acquistati per operaz.di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | 33.000.000 | 8,885% | 28.000.000 | 7,663% |
| D1. A vista | 33.000.000 | 8,885% | 28.000.000 | 7,663% |
| D2. Altri | | | | |
| E. ALTRI BENI | | | | |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 3.244.379 | 0,874% | 1.406.269 | 0,385% |
| F1. Liquidità disponibile | 3.244.379 | 0,874% | 1.406.269 | 0,385% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | - | - | - | - |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 1.141.866 | 0,307% | 834.986 | 0,229% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 110.742 | 0,030% | 148.041 | 0,041% |
| G3. Risparmio di imposta | | | | |
| G4. Altre | 1.031.124 | 0,277% | 686.945 | 0,188% |
| TOTALE ATTIVITA' | 371.418.634 | 100% | 365.379.658 | 100% |

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 30/06/2011 | Situazione al 31/12/2010 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | | |
| H1. Finanziamenti ipotecari | | |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | |
| H3. Altri | | |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | | |
| L1. Proventi da distribuire | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | |
| M. ALTRE PASSIVITA' | -1.838.977 | -2.770.064 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | -90.839 | -732.788 |
| M2. Debiti di imposta | -14.242 | -10.966 |
| M3. Ratei e risconti passivi | -114.493 | -76.877 |
| M4. Cauzioni Ricevute | -381.063 | -391.288 |
| M5. Altre | -1.238.340 | -1.558.145 |
| TOTALE PASSIVITA' | -1.838.977 | -2.770.064 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A" | 67.742.164 | 66.857.196 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B" | 301.837.493 | 295.752.398 |
| Numero delle quote in circolazione quote Classe "A" | 11.601.797,00 | 11.671.184,00 |
| Numero delle quote in circolazione quote Classe "B" | 62.579.004,00 | 61.258.910,00 |
| Valore unitario delle quote Classe "A" | 5,839 | 5,728 |
| Valore unitario delle quote Classe "B" | 4,823 | 4,828 |
| Rimborsi o proventi distribuiti per quota | 0,0986 | 0,200 |

L'importo indicato come "rimborsi o proventi distribuiti per quota" si riferisce alla somma degli importi unitari deliberati nel periodo in esame con riferimento alle quote di Classe "B".

RENDICONTO ANNUALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2011

SEZIONE REDDITUALE

| | Rendiconto 1° SEMESTRE 2011 | Rendiconto 2° SEMESTRE 2010 | Rendiconto anno 2010 |
|--|--|--|---------------------------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | 165.388 | - | 16.945 |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | | | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | | | |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi | 851.620 | 822.500 | 1.675.660 |
| A2.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A2.3 plus/minusvalenze | 157.986 | 1.169.178 | -569.762 |
| Strumenti finanziari quotati | | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | 132.500 | 157.500 | 332.500 |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A3.3 plus/minusvalenze | 227.800 | -67.100 | -35.400 |
| Strumenti finanziari derivati | | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | |
| A4.1 di copertura | | | |
| A4.2 non di copertura | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | 1.535.294 | 2.082.078 | 1.419.943 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 10.529.059 | 10.684.345 | 19.708.981 |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | -892.007 | -1.105.723 | -1.072.596 |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | -1.185.799 | -1.391.205 | -2.290.905 |
| B5. AMMORTAMENTI | | | |
| B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI | -409.539 | -401.681 | -749.830 |
| Risultato gestione beni immobili | 8.041.714 | 7.785.736 | 15.595.650 |
| C. CREDITI | | | |
| C1. interessi attivi e proventi assimilati | | | |
| C2. incrementi/decrementi di valore | | | |
| Risultato gestione crediti | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | | | |
| D1. interessi attivi e proventi assimilati | 219.638 | 118.985 | 266.621 |
| E. ALTRI BENI | | | |
| E1. Proventi | | | |
| E2. Utile/Perdita da realizzi | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | |
| Risultato gestione investimenti | 9.796.646 | 9.986.799 | 17.282.214 |

| | Rendiconto 1° SEMESTRE 2011 | Rendiconto 2° SEMESTRE 2010 | Rendiconto anno 2010 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI | | | |
| F1. OPERAZIONI DI COPERTURA | | | |
| F1.1 Risultati realizzati | | | |
| F1.2 Risultati non realizzati | | | |
| F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA | | | |
| F2.1 Risultati realizzati | | | |
| F2.2 Risultati non realizzati | | | |
| F3. LIQUIDITA' | | | |
| F3.1 Risultati realizzati | | | |
| F3.2 Risultati non realizzati | | | |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | | | |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINI E ASSIMILATE | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | 9.796.646 | 9.986.799 | 17.282.214 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | -571 | -571 |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | -19.198 | -13.325 | -40.651 |
| Risultato netto della gestione caratteristica | 9.777.448 | 9.972.903 | 17.240.992 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | | | |
| Parte relativa alle quote di Classe "A" | -495.362 | -486.939 | -921.854 |
| Parte relativa alle quote di Classe "B" | -2.207.173 | -2.153.812 | -4.045.868 |
| I2. Commissioni banca depositaria | -58.003 | -57.894 | -111.327 |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | -12.800 | -17.600 | -29.700 |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | -19.738 | -17.543 | -46.624 |
| I5. Altri oneri di gestione | -14.626 | -21.154 | -41.019 |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 10.648 | 14.004 | 20.425 |
| L2. Altri ricavi | 20.149 | 10.380 | 50.175 |
| L3. Altri oneri | -22.556 | -5.747 | -115.903 |
| Risultato della gestione prima delle imposte | 6.977.987 | 7.236.598 | 11.999.297 |
| M. IMPOSTE | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | |
| M2. Risparmio di imposta | | | |
| M3. Altre imposte | | | |
| Utile/Perdita dell'esercizio | 6.977.987 | 7.236.598 | 11.999.297 |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A" | 1.279.031 | 1.316.605 | 2.206.763 |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B" | 5.698.956 | 5.919.993 | 9.792.534 |

Il presente rendiconto si compone di numero 39 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 39.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.
 F.to Vittorio Gaudio

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL RENDICONTO DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO MEDIOLANUM REAL ESTATE PREDISPOSTO AI FINI DELLA DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

Ai Partecipanti al Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso MEDIOLANUM REAL ESTATE

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate (il "Fondo"), costituito dalla situazione patrimoniale e dalla sezione reddituale, per il periodo infrannuale dal 1 gennaio 2011 al 30 giugno 2011, predisposto al fine di procedere alla distribuzione dei proventi da parte del Fondo come deliberato dal competente organo amministrativo di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.. La responsabilità della redazione del rendiconto di gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli Amministratori di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto di gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto di gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel rendiconto di gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto di gestione dei periodi precedenti i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 8 marzo 2011.
3. A nostro giudizio, il rendiconto di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo infrannuale dal 1 gennaio 2011 al 30 giugno 2011 è conforme, in tutti gli aspetti significativi, al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Paolo Gibello Ribatto
Socio

Milano, 19 settembre 2011

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma
Roma Torino Treviso Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano - Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 - R.E.A. Milano n. 1720239
Partita IVA: IT 03049560166

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited